

## 用語の解説

### 住宅

一戸建の住宅やアパートのように完全に区画された建物の一部で、一つの世帯が独立して家庭生活を営むことができるように建築又は改造されたものをいう。

ここで、「完全に区画された」とは、コンクリート壁や板壁などの固定的な仕切りで、同じ建物の他の部分と完全に遮断されている状態をいう。

また、「一つの世帯が独立して家庭生活を営むことができる」とは、次の4つの設備要件を満たしていることをいう。

- ① 一つ以上の居室
- ② 専用の炊事用流し
- ③ 専用の便所
- ④ 専用の出入口

(注1) ②③は、共用であっても、他の世帯の居住部分を通らずに、いつでも使用できる状態のものを含む。

(注2) ④は、屋外に面している出入口、又は居室やその世帯がいつでも通れる共用の廊下などに面している出入口。

したがって、上記の要件を満たしていれば、ふだん人が居住していなくても、ここでいう「住宅」となる。

また、ふだん人が居住していない住宅を「居住世帯のない住宅」として、次のとおり区分した。

### 居住世帯のない住宅

#### 一時現在者のみの住宅

昼間だけ使用しているなど、そこにふだん居住しているものが一人もいない住宅

#### 空き家

- ・二次的住宅  
別荘やたまに寝泊りしている人がいる住宅
- ・賃貸又は売却用の住宅  
新築・中古を問わず、賃貸又は売却のために空き家になっている住宅
- ・その他の住宅  
居住世帯が長期不在の世帯や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅

- ・ 建築中の住宅  
住宅として建築中のもので、棟上げは終わっているが戸締りができるまでになってない住宅

## 住宅以外で人が居住する建物

住宅以外の建物でも、ふだん人が居住していれば調査の対象とした。この住宅以外の建物には、次のものが含まれる。

- 1 会社・官公庁・団体の独身寮などのように、生計をともにしない単身の従業員をまとめて居住させる「会社等の寮・寄宿舎」
- 2 学校の寄宿舎などのように、生計をともにしない単身の学生・生徒をまとめて居住させる「学校等の寮・寄宿舎」
- 3 旅館や宿泊所・保養所などのように、旅行者など一時滞在者の宿泊のための「旅館・宿泊所」
- 4 下宿屋、社会施設・病院・工場・作業場・事務所などや建設従業者宿舎のように臨時応急的に建てられた建物で、住宅に改造されていない「その他の建物」

なお、この調査で、「人が居住している」、「居住している世帯」などという場合の「居住している」とは、ふだん住んでいるということで、調査日現在当該住居に既に3か月以上にわたって住んでいるか、あるいは調査日の前後を通じて3か月以上にわたって住むことになっている場合をいう。

## 住宅の種類

### 専用住宅

居住の目的だけに建てられた住宅で、店舗・作業場・事務所など業務に使用するために設備された部分がない住宅

### 店舗その他の併用住宅

商店、飲食店、理髪店、医院などの業務に使用するために設備された部分と居住の用に供される部分とが結合している住宅や農業、林業、狩猟業、漁業又は水産養殖業の業務に使用するために設備された土間、作業場、納屋などの部分と居住の用に供される部分とが結合している住宅

## 建物の構造

木造（防火木造を除く）

建物の主な構造部分のうち、柱・はりなどの骨組みが木造のもの。ただし、次の「防火木造」に該当するものは含めない。

防火木造

柱・はりなどの骨組みが木造で、屋根や外壁など延焼のおそれのある部分がモルタル、サイディングボード、トタンなどの防火性能を有する材料でできているもの。

鉄筋・鉄骨コンクリート造

建物の骨組みが鉄筋コンクリート造、鉄骨コンクリート造又は鉄筋鉄骨コンクリート造のもの。

鉄骨造

建物の骨組みが鉄骨造（柱・はりが鉄骨のもの）のもの。

その他

上記以外のもの。例えば、ブロック造、レンガ造などのものが含まれる。

## 住宅の建て方

一戸建

一つの建物が1住宅

長屋建

2つ以上の住宅を1棟に建て連ねたもので、各住宅が壁を共通にし、それぞれ別々に外部への出入口を有しているもの。いわゆる「テラス・ハウス」と呼ばれる住宅もここに含まれる。

共同住宅

1棟の中に2つ以上の住宅があり廊下・階段などを共用しているものや、2つ以上の住宅を重ねて建てたもの。階下が商店で、2階以上に2つ以上の住宅がある場合も「共同住宅」とした。

その他

上記のどれにも当てはまらないもので、例えば、工場や事務所などの一部が住宅となっているような場合をいう。

## 住宅の所有の関係

### 持ち家

そこに居住している世帯が全部又は一部を所有している住宅。

### 借家

- ・ 公営の借家  
都道府県、市区町村が所有又は管理する賃貸住宅で、「給与住宅」でないもの。
- ・ 公団・公社の借家  
「都市基盤整備公団」や都道府県・市区町村の「住宅供給公社」・「住宅協会」・「開発公社」などが所有又は管理する賃貸住宅で、「給与住宅」でないもの。
- ・ 民営の借家  
国・都道府県・市区町村・公団・公社以外のものが所有又は管理している賃貸住宅で、「給与住宅」でないもの。
- ・ 給与住宅  
社宅、公務員住宅などのように、会社、団体、官公庁などが所有又は管理して、その職員を職務の都合上又は給与の一部として居住させている住宅（会社又は雇主が借りている一般の住宅に、その従業員が住んでいる場合を含む。）。この場合、家賃の支払いの有無を問わない。

## 居室数及び居室の畳数

### 居室数

居室とは、居間、茶の間、寝室、客間、書斎、応接間、仏間、食事室など居住用の室をいう。したがって、玄関、台所（炊事場）、トイレ、浴室、廊下、農家の土間など、また、店、事務室、旅館の客室など営業用の室は含めない。

なお、ダイニング・キッチン（食事室兼台所）は、流しや調理台などを除いた広さが **3** 畳以上の場合には、居室の数に含めた。また、同居世帯がある場合には、同居世帯が使用している室数も含めた。

### 居室の畳数

畳数は、上に述べた各居室の畳数の合計をいう。洋間など畳を敷いていない居室も、**3.3** 平方メートルを **2** 畳の割合で畳数に換算した。

## 住宅の延べ面積

各住宅の床面積の合計をいう。この延べ面積には、居住室の床面積のほか、その住宅に含まれる玄関、台所、トイレ、浴室、廊下、農家の土間、押し入れなどや店、事務室など営業用に使用している部分の面積も含めた。ただし、別棟の物置・車庫の面積や商品倉庫・作業場など営業用の附属建物の面積は含めない。

アパートやマンションなど共同住宅の場合は、共同で使用している廊下、階段などの面積を除いたそれぞれの住宅の専用部分の床面積とした。

## 腐朽・破損の有無

住宅の主要な構造部分（壁・柱・床・はり・屋根等）やその他の部分の腐朽・破損の有無について、次のとおり区分した。

- ・腐朽・破損あり

建物の主要部分やその他の部分に不具合があるもの。例えば、外壁がところどころ落ちていたり、壁や基礎の一部にひびが入っていたり、かわらが一部はずれているものや、雨どいが破損してひさしの一部が取れている場合など。

- ・腐朽・破損なし

建物の主要部分やその他の部分に損傷がないもの。

## 住宅の購入・新築・建て替え等

「持ち家」について、現在住んでいる住宅の取得方法を次のとおり区分した。

- ・新築の住宅を購入

- ・都市再生機構（旧公団）・公社など

「都市再生機構（旧公団）」、都道府県や市区町村の「住宅供給公社」、「住宅協会」、「開発公社」などから、新築の建て売り住宅又は分譲住宅を買った場合。

- ・民間

民間の土地建物業者などから、新築の建て売り住宅又は分譲住宅を買った場合。

- ・中古住宅を購入

他の世帯が住んでいた住宅を買った場合。

なお、借りていた住宅を買った場合もここに含めた。

- ・新築（建て替えを除く。）  
「新築の住宅を購入」及び「建て替え」以外の場合で、新しく住宅（持ち家）を建てた場合又は以前あった住宅以外の建物や施設を取り壊してそこに新しく住宅（持ち家）を建てた場合。
- ・建て替え  
以前あった持ち家を壊して同じ敷地の中に新しく住宅（持ち家）を建てた場合。
- ・相続・贈与で取得  
相続や贈与によって住宅を取得した場合。
- ・その他  
上記以外で、例えば、住宅以外の建物を住宅に改造した場合など。

## 住宅の耐震改修工事の状況

「持ち家」について、住宅の耐震改修工事を行ったか否かを次のとおり区分した。

- ・耐震改修工事をした
  - 1 壁の新設・補強  
横揺れに対抗するため、窓などをふさいで壁を設けるなどの工事。
  - 2 筋かいの設置  
横揺れに対抗するため、柱と柱の間に筋かいを設置する工事。
  - 3 基礎の補強  
玉石基礎をコンクリート造の基礎にしたり、鉄筋の入っていない基礎に鉄筋を加えて補強するなどの工事。
  - 4 金具による補強  
柱とはり、柱と土台などに金具を取り付けることにより、揺れの減少や柱などの構造部材の脱落、ずれなどを防止するための工事。
  - 5 その他  
上記以外で、腐ったり、シロアリなどの被害のあった部材の交換や、屋根ふき材を重いかわらから軽い金属板などに交換し、建物の重量を軽くするなどの工事。
- ・耐震改修工事をしていない